

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Señor juez, me permito informarle que el día 05 de agosto del año en curso, el topógrafo Iván Villa Mazo, remitió las coordenadas de los mojones fijados en la diligencia de deslinde y amojonamiento celebrada el 03 de agosto del corriente. A Despacho para proveer.

**JAZMIN RINCON**  
**Secretaria**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Santa Bárbara, Antioquia, seis (06) de agosto de dos mil veintiuno (2.021)

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Proceso</b>     | Verbal Especial Deslinde y Amojonamiento           |
| <b>Demandante</b>  | SMV Investments Colombia S.A.S.                    |
| <b>Demandado</b>   | Álvaro de Jesús Botero López y otros               |
| <b>Radicado</b>    | 05679 40 89 001 2020 00147 00                      |
| <b>Procedencia</b> | Reparto                                            |
| <b>Instancia</b>   | Única                                              |
| <b>Providencia</b> | Sentencias General N° 119<br>Sentencia Civil N° 45 |
| <b>Decisión</b>    | Declara en firme deslinde                          |

Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de deslinde y amojonamiento instaurado por SMV Investments Colombia S.A.S., en contra de Álvaro de Jesús Botero López, Beatriz Eugenia Álzate Molina y Carlos Ariel Álzate Molina, con fundamento en los siguientes:

**HECHOS**

Refirió la demandante, quien actúa a través de apoderada judicial, que es propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.023-13077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, mismo que adquirió a título de compraventa mediante las escrituras públicas No.797 del 09 de marzo de 2020 y No.1869 del 21 de julio de 2020, otorgadas en la Notaría Veinticinco de la ciudad de Medellín. Adujo que el inmueble de su propiedad se encuentra localizado en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia, y que su cabida y linderos constan en la cláusula segunda de la escritura pública No.5027 del 12 de febrero de 2017, dada en la Notaría Veinticinco del Círculo Notarial de Medellín.

Manifestó que, en febrero de 2020, se llevó a cabo una medición topográfica por parte del topógrafo Iván Villa Mazo, donde se advirtió que el linderero estaba

corrido en favor de sus colindantes, situación que señalan fue puesta en conocimiento de los señores Álvaro Botero y Daniel Botero, quienes se encontraban en el predio al momento de la visita.

Afirmó que, el 23 de septiembre de 2020, se llevó a cabo otra medición topográfica por parte del técnico catastral Carlos Galvis Vallejo, donde se logró evidenciar inconsistencias en las medidas en la zona sur oriental del predio, donde sus vecinos han venido ejerciendo actos de señor y dueño, siendo necesaria la intervención judicial a efectos de establecer la línea divisorio.

Comentaron que el predio vecino se encuentra ubicado en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia, y su cabida y linderos constan en escritura pública No.739 del 21 de junio de 1990, otorgada en la Notaría Segunda de Envigado, Antioquia.

### **ACONTECER PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante auto del 11 de noviembre de 2020, providencia en la que se ordenó la inscripción de la demanda y notificación de los demandados. Posteriormente, la parte actora presentó reforma a la demanda en razón al cambio de titulares de dominio del predio colindante, la cual fue admitida mediante auto del 10 de febrero de 2021.

La notificación de los demandados Carlos Ariel y Beatriz Álzate Molina se surtió de manera personal en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2021 y, oportunamente, a través de su apoderado judicial, presentaron contestación a la demanda.

Por su parte, el demandado Álvaro de Jesús Botero López, fue debidamente emplazado y una vez efectuado dicho trámite, le fue designado curador ad litem, quien contestó la demanda dentro del término para ello. No obstante, fue el mismo curador ad-litem, Carlos Sañudo, quien informó haber localizado al señor Botero López y este, una vez enterado de la existencia del proceso, procedió confiriendo poder a abogado de su confianza para que representara sus intereses.

Integrada la litis, el Despacho procedió con la fijación de fecha para la diligencia de deslinde y amojonamiento de que trata el artículo 403 del Código General del Proceso, misma que se llevó a cabo el día 03 de agosto de 2021, de donde se desprende el auto interlocutorio No.886 de 2021. Al encontrarse fallida la etapa conciliatoria, se procedió por parte del titular del juzgado por la fijación de doce mojones que demarcan el lindero en disputa.

Teniendo en cuenta la hora de finalización de la diligencia de deslinde y amojonamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el auto interlocutorio No.886 del 03 de agosto de 2021, se procederá a proferir sentencia escrita, previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES

### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Se encuentran reunidos en su totalidad los requisitos formales para la resolución de la pretensión planteada. Siendo esta agencia judicial la competente para emitir la sentencia que ponga fin a la controversia suscitada, dada la cuantía del proceso (Menor) y el lugar donde se encuentran ubicados los inmuebles, conforme lo preceptuado en los artículos 17 y 28, numeral 7° del C. G. del P. Adicionalmente, no se observa causal alguna que nulite o invalide lo actuado en todo o en parte.

Así mismo, existe legitimación en la causa por activa en la demandante, por ser la propietaria del inmueble denominado “San Martín” y hay legitimación en la causa por pasiva en los demandados al ser los titulares de dominio del predio “La Cabaña”. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas. Finalmente, asiste a ambas partes interés en el litigio, por cuanto se debate demarcación de la línea divisoria entre ambas propiedades.

### **PROBLEMA JURÍDICO:**

Corresponde a esta agencia judicial determinar, conforme los títulos de propiedad y disposiciones periciales, la línea divisoria a fijar entre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias No.023-13077 y No.023-8954.

### **CASO BAJO ESTUDIO:**

La pretensión de deslinde es uno de los escasos ejemplos de pretensiones declarativas puras, con ella se persigue que mediante declaración judicial se ponga fin a un estado de incertidumbre del cual no es posible salir por otro medio y que se reconozca la realidad de una situación sin agregar o disminuir nada a los derechos preexistentes. Este juicio declarativo busca definir los linderos de dos o más predios colindantes, a fin de volver las cosas al estado que tenían antes de presentarse el motivo de duda, que bien pudo obedecer a una causa natural o a la acción del hombre cuando aquellos se corren o alteran con torvas finalidades.

Los derechos de vecindad están consagrados en el Código Civil, entre ellos en el artículo 900, que impone a los propietarios de predios colindantes la mutua obligación de fijar los límites de sus inmuebles. De acuerdo con la mencionada disposición todo dueño de un predio tiene derecho a que se le fijen los límites que lo separan de los predios colindantes y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

En el caso de autos, en el decurso de la diligencia de deslinde y amojonamiento las partes presentaron sus respectivos títulos, mismos que fueron examinados en debida forma y de los cuales se abstraen los siguientes linderos:

**Demandante: Escritura pública No. 797 del 09 de marzo de 2020, otorgada en la Notaría Veinticinco del Círculo Notarial de Medellín, Antioquia.** Se logran evidenciar como linderos: De un punto ubicado en la carretera que conduce a la vereda Poblano y concretamente donde parte un ramal de carretera que se dirige a la mina El Triunfo, tomamos en dirección oeste por toda la cuneta de la carretera, lindando con los señores Israel Ospina y Orlando Escobar en una extensión aproximada de trescientos metros (300,00 mts), hasta encontrar lindero con Francisco Osorio; luego tomamos en dirección sur hacia abajo en línea recta, lindado con el mencionado señor Osorio, hasta encontrar una cañada denominada El Machete; aguas abajo lindando con el señor Osorio y posteriormente con Jorge Álvarez y Luis Fernando Botero, hasta una pequeña quebrada ubicada al margen izquierdo, quebrada de la cual se toma agua para el acueducto de la vereda Poblano; aguas arriba, en dirección este, hasta un punto más debajo de la toma de agua de Poblano, del cual se toma una desviación a la derecha, para salir horizontalmente a una curva de la carretera de penetración que se dirige a la antigua casa de San Martín, todo lo anterior, propiedad de Mauricio Galarza, antes propiedad de Álvaro Botero; continuamos carretera abajo por la margen externa hasta llegar a la curva siguiente y de aquí en línea recta, pasando por un árbol de piñón, para llegar luego a una cañada de donde se toma el agua para los señores Israel Ospina y Efraín Cardona; cañada abajo en dirección oeste, hasta llegar a la quebrada San Martín; por esta hasta encontrar predio del señor Ignacio López, todo lo anterior con predio del señor Galarza; luego aguas abajo quebrada de por medio lindando con el señor Ignacio López e Israel Ospina, hasta encontrar lindero con el señor Carlos Villada; de aquí hacia arriba en dirección sur, lindando con el señor Villada, hasta un filo; **se gira hacia la izquierda en dirección este , filo arriba, lindando con el señor Villada hasta encontrar terreno de la finca Las Mercedes – La Cabaña, propiedad de Álvaro Botero e Hijos;** se gira hacia el norte y se continua por cerca de alambre filo arriba, hasta llegar a un mojón en el borde de la carretera de acceso a la casa de habitación de la finca Las Mercedes – La Cabaña y que sirve de lindero con predio enajenado a la Compañía de los Restrepos; luego en dirección oeste hacia abajo, en longitud de 127,58 metros, hasta encontrar otro mojón de concreto ubicado en la carretera de penetración que se dirige a la antigua casa de San Martín; carretera abajo por la cuneta hasta encontrar un mojón en la próxima curva, en longitud de 156,00 metros; se deja la carretera y se continua horizontalmente por cerca de alambre de púas, cruzando el potrero La Lucha en una extensión de 277,73 metros hasta llegar a una cañada de la cual se toma el agua para la vereda Poblano; luego quebrada arriba hasta llegar a un cerco de alambre de púas; por éste arriba en dirección este, en una extensión de 117,32 metros, hasta llegar a la carretera que se dirige a la vereda Poblano; carretera arriba, lindando de por medio con el señor Juan Manuel Ruiz finca La Laguna, Álvaro Botero finca la Cabaña y Rafael Elejalde finca San Miguel, hasta llegar al punto de partida.

**Demandante: Escritura pública No. 1869 del 21 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Veinticinco del Círculo Notarial de Medellín, Antioquia. Se logran evidenciar como linderos:** en este documento se refieren exactamente

los mismos linderos que se describieron en la escritura 797 del 09 marzo de 2020 de la Notaría 25 del Circulo de Medellín.

**Demandados: Escritura pública No. 739 del 21 de junio de 1990, otorgada en la Notaría Segunda de Envigado, Antioquia.** Se logran evidenciar como linderos: Partiendo de un punto ubicado a 47 metros arriba de unas torres de energía en linderos con Carlos Villada, se naja una extensión de 68.00 metros, hasta un punto en la carretera que conduce a Poblano, sigue carretera arriba hasta llegar a linderos con propiedad de Álvaro Botero en el potrero de La Lucha, luego el filo abajo lindado en parte con propiedad de Álvaro Botero finca denominada San Martín y parte con propiedad del señor Carlos Villada hasta llegar al punto de partida.

**Demandados: Escritura pública No. 1013 del 27 de agosto de 2020, otorgada en la Notaría Segunda de Envigado, Antioquia.** En este documento se relaciona los mismos linderos que se indican en la escritura 739 del 21 de junio de 1990 de la Notaria Segunda de Envigado.

Luego de la revisión de los títulos presentados y la inspección ocular, se pudo constatar que los predios son colindantes entre sí. Agotada de manera infructuosa la etapa conciliatoria, procedió el titular del Despacho a trazar la línea divisoria. Para lo cual tuvo en cuenta las escrituras antes reseñadas, los certificados de tradición y libertad de los predios, los testimonios recibidos en el predio, los dictámenes periciales y su respetiva explicación por parte de los peritos y la inspección ocular realizada al predio, específicamente a la franja que colindan entre la finca “La Cabaña” y “San Martín”.

Las escrituras refieren a la línea divisoria entre estos dos predios, por un filo abajo y un filo arriba, haciendo alusión al mismo lindero, pero visto desde un ángulo diferente. Sin embargo, se refiere a lo mismo, al filo que los separa. Filo que hoy no existe físicamente. El dictamen de la parte demandante, si bien establece unos puntos claros a partir de la medición que se hace al predio, atendiendo a su cabida y al punto más elevado del lindero para alcanzar el filo, no se puede dar total certeza a este, en atención a la manifestación que hace el perito, al indicar que el método utilizado no garantiza que en efecto los puntos referidos sean los de mayor altura para lograr determinar cuál era el filo. Y con relación al plano aportado por la parte demandada, este se limita a dibujar los puntos de colindancia en atención a la manifestación de la parte y a una confrontación con la ficha catastral para establecer la cabida del predio. Este plano tampoco puede ser acogido para establecer los linderos, pues las escrituras refieren a la venta de dichos inmuebles como cuerpo cierto. Es decir, no existe certeza sobre el área real de cada uno de los predios. Por lo que este único criterio no puede ser tenido en cuenta para fijar esa línea divisoria.

Por ello, fue de gran importancia, los testimonios recibidos en el predio, de los señores Daniel Botero Giraldo, Luis Carlos García Acevedo, Iván Villa Mazo y Álvaro de Jesús Botero López, personas que conocieron los predios en disputa desde años atrás. De ellos se pudo abstraer información acerca de cómo eran los

predios. Que no existían linderos artificiales o naturales que separaran los predios, solo la mención de las escrituras, aunque si tenían claridad del lindero, pero no estaba demarcado. La única referencia era el filo, que para la fecha no es perceptible a la vista por los cambios que al terreno se le han realizado.

Con todos los anteriores elementos el despacho dispuso fijar la línea divisoria entre los dos predios, para lo cual fijo los siguientes mojones:

| Mojón | Descripción            | Coordenada Norte | Coordenada Este | Cota    | Distancia       |
|-------|------------------------|------------------|-----------------|---------|-----------------|
| 1     | Estacón Carlos Villada | 1144018.74       | 830370.14       | 1490.89 | Punto de inicio |
| 2     | Varilla                | 1144050.33       | 830355.23       | 1496.76 | 35.11 m         |
| 3     | Varilla                | 1144083.71       | 830340.21       | 1498.92 | 36.79 m         |
| 4     | Varilla                | 1144110.37       | 830315.36       | 1496.98 | 36.55 m         |
| 5     | Varilla                | 1144416.42       | 830290.57       | 1502.35 | 25.52 m         |
| 6     | Varilla                | 1144157.24       | 830259.24       | 1498.95 | 51.65 m         |
| 7     | Varilla chamba         | 1144248.22       | 830189.57       | 1512.29 | 115.03 m        |
| 8     | Estacón                | 1144289.46       | 830184.55       | 1515.08 | 41.80 m         |
| 9     | Árbol Matarratón       | 1144345.19       | 830181.02       | 1522.69 | 56.19 m         |
| 10    | Árbol Samán            | 1144411.27       | 830180.76       | 1536.51 | 55.86 m         |
| 11    | Estacón redondo        | 1144423.83       | 830185.28       | 1537.01 | 13.43 m         |
| 12    | Poste Corral           | 1144433.50       | 830186.19       | 1535.62 | 9.76 m          |

Las coordenadas enunciadas fueron suministradas por el topógrafo Iván Villa Mazo, de acuerdo a lo dispuesto en el auto interlocutorio No.886 del 03 de agosto de 2021. Y refieren a los mojones fijados por el Despacho en la diligencia de deslinde y amojonamiento.

A la postre, a efectos de que el deslinde efectuado se cumpla a cabalidad, se dispondrá por parte de esta judicatura la instalación de los mojones antes señalados en concreto a costa de ambas partes en igual proporción. Por lo anterior, se ordenará a la parte demandante la instalación de los mojones primero al sexto, y a la parte demandada la instalación de los mojones séptimo a duodécimo. De igual forma se advierte, que los gastos de notariales y de registro, correrán por cuenta de cada uno de los propietarios respecto de su inmueble.

Acorde con lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

## FALLA

**PRIMERO:** Declárese en firme el deslinde referido a los predios identificados con las matrículas inmobiliarias No.023-13077 y 023-8954, ubicados en las veredas Las Mercedes y Poblano del Municipio de Santa Bárbara, Antioquia, en la forma establecida en el auto interlocutorio No.886 del 03 de agosto de 2021 y en esta sentencia.

**SEGUNDO:** Ordenar la instalación de mojones de concreto en cada uno de los puntos fijados por el Despacho. Para tal efecto, se dispone que la parte demandante instale a su costa los primeros seis mojones y a la parte demandada instale por su cuenta del séptimo al duodécimo mojón.

**TERCERO:** Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre las matriculas inmobiliarias número 023-13077 y 023-8954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara. Oficiése en tal sentido.

**CUARTO:** Se ordena la protocolización del expediente en la Notaria Única de Santa Bárbara, Antioquia.

**QUINTO:** Se ordena la inscripción del acta que levante la Notaria de la protocolización de este expediente en las matriculas inmobiliarias números 023-13077 y 023-8954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara. Oficiése en tal sentido.

Se advierte que los gastos notariales y de registro, correrán por cuenta de cada uno de los propietarios respecto de su inmueble.

**SEXTO:** Sin lugar a condena en costas. Toda vez que no se acogió las pretensiones de ninguno de las partes.

**SÉPTIMO:** Teniendo en cuenta que no se interpuso oposición en la diligencia de deslinde, se declara legalmente ejecutoriada la presente decisión.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

2

**WILFREDO VEGA CUSVA  
JUEZ**

**CERTIFICO**  
Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 109 fijado el día 09 de agosto del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

Firmado Por:  
LAZMIN RINCON PEREZ  
Wilfredo Vega Cusva  
Secretaria

**Juez**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Juzgado Municipal  
Antioquia - Santa Barbara**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**a9216211dd10bb4dfad542946f6a1b5cddb8d50843ed9f773a8871d0904ee3cd**

Documento generado en 06/08/2021 04:06:38 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**